

1795

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Kapitel 1295 – Förderung des Wohnungsbaus
Förderung des Wohnungsneubaus in Berlin (Eckpunktepapier)

19. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 14. Dezember 2017
Drucksache Nr. 18/0700 (II. A.01) – Auflagen 2018/2019

Kapitel 1295, Förderung des Wohnungsbaus
Titel 88402 Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)

Kapitel 1295, Titel 16141 Erträge aus Wohnungsbauförderdarlehen

Ansatz 2018:	102.460.000 €
VE 2018:	240.030.000 €
Ansatz 2019:	165.450.000 €
VE 2019:	274.320.000 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
Aktuelles Ist:	165.450.000 €

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben genannten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, bei über-oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmeverzichten in grundsätzlichen (d.h. auch bei neuen Baumaßnahmen) oder finanziell bedeutsamen Fällen den Hauptausschuss vorab zu unterrichten (Kenntnisnahme).“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsneubauförderung

Für die Neubauförderung gelten aktuell die Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB) 2018. Diese wurden überwiegend von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen. Um die Förderung an die deutlich gestiegenen Bau- und Grundstückskosten anzupassen und vermehrt private Investoren beteiligen zu können, sollen die Förderkonditionen verbessert werden.

Dies wird insbesondere aufgrund der Entwicklung der Boden- und Grundstückspreise erforderlich.

Baupreise:

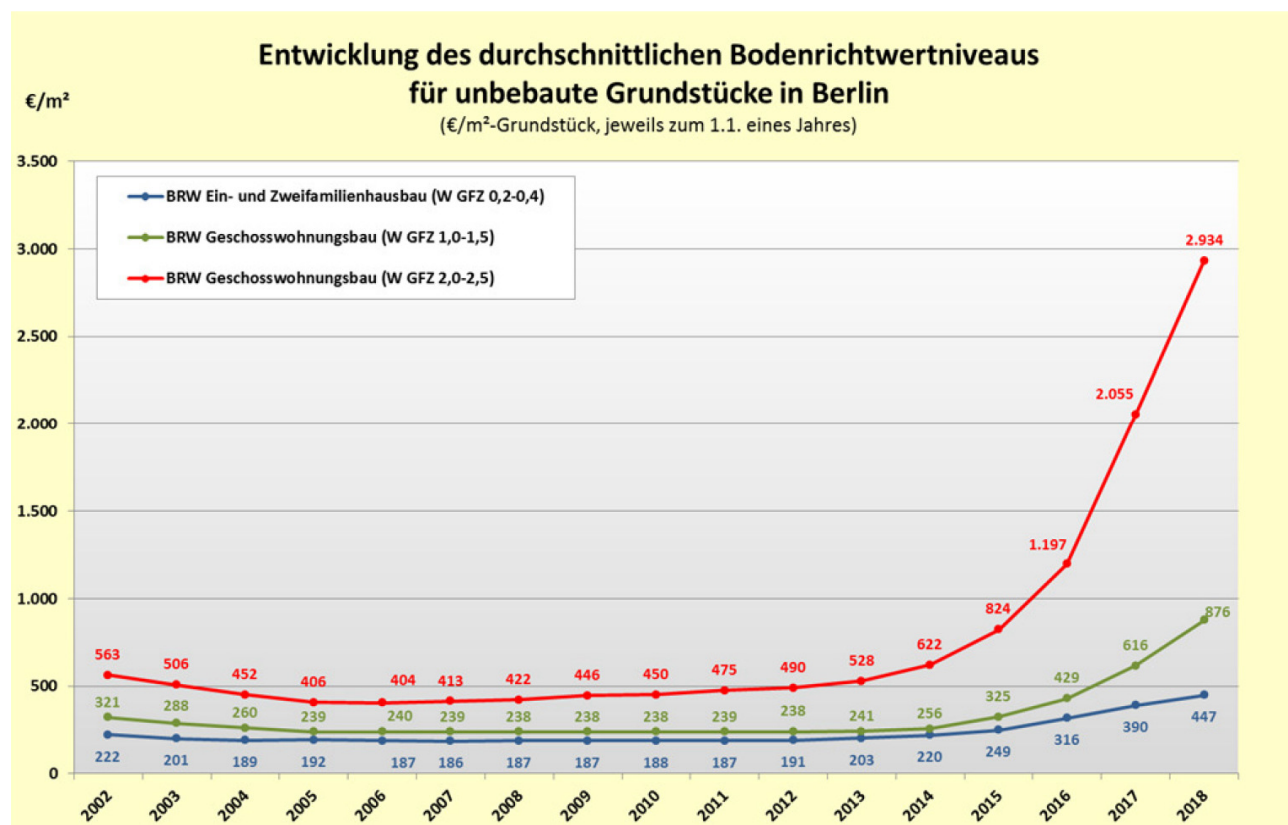
Eine aktuelle Berliner Studie hierzu zeigt, dass die Baukosten für die Gruppen 200-700 in Berlin innerhalb der letzten Jahre um insgesamt +22,5 % gestiegen sind: 2015 (Ist): 2.024 €; 2017 (Ist): 2.336 €; 2019 (Prognose): 2.479 € (Quelle: Endbericht Wissenschaftliche Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins sowie weiterer Wohnungsunternehmen. BBU 2018, S. 16).

Da die Dynamik der Baukostenentwicklung weiter anhält, ist zur Wahrung der bisherigen Rendite im Berliner Sozialen Wohnungsbau eine Grunderhöhung des Förderdarlehens von 150 €/m² Wfl. notwendig.

Bodenpreise:

Seit 2014 sind die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet werden kann, stark angestiegen.

Abb. Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus (Darstellung SenStadt; Abt. III)



Aufgrund dieser Entwicklung sollen die zinslosen Baudarlehen abhängig vom Grundstückswert in zwei Fördermodellen erhöht werden. Es ist eine Erhöhung von 300 €/m² Wfl. geplant, wobei eine pauschale Grunderhöhung der Förderung um 150 €/m² Wfl. zur teilweisen Kompensation der gestiegenen Baukosten sowie weiteren durchschnittlich 150 €/m² Wfl. zur Einführung einer individuellen grundstückskostenbezogenen „Bodenkomponente“ begründet sind. Dabei kann die grundstücksbezogene Erhöhung bis zu 350 €/m² Wfl. betragen. Die Höhe der Baudarlehen kann damit zwischen 1.450 und 1.800 €/m² Wfl. im Fördermodell 1 und zwischen 1.150 und 1.500 €/m² Wfl. im Fördermodell 2 liegen.

Des Weiteren ist die Vergabe von Zuschüssen in Höhe von 20 Mio. € p.a.

- für Rollstuhlbenutzer-Wohnungen,
- für Aufzüge,
- für nachhaltiges Bauen sowie
- erhöhte architektonische/ bauliche Anforderungen/ experimentelle Bauweisen oder Bauformen geplant.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel wird der Senat in der Anmeldung zum Doppelhaushalt 2020/2021 berücksichtigen.

Eckpunkte der künftigen Neubauförderung:

- Die Wohnungsbauprogrammjahre 2019 und 2020 sollen zusammengelegt werden. Insgesamt sollen 8.500 Wohnungen in den beiden Jahren gefördert werden.
- Es soll weiterhin zwei Modelle geben. Die Einstiegsrente im Modell 1 soll künftig für alle WBS-Inhaber mit einer Einkommenshöhe von 100% der Bundeseinkommensgrenzen wie bisher bei 6,50 €/m² Wfl. monatlich liegen. Für alle Mieter mit höheren Einkommen bis 140% der Bundeseinkommensgrenze wird die Einstiegsrente auf 6,70 €/m² Wfl. monatlich erhöht. Im Modell 2 soll eine Einstiegsrente von 8,20 €/m² Wfl. monatlich gelten.

Der Hauptausschuss wird mit dieser Vorlage über dieses Verfahren informiert.

Die Vorlage an den Hauptausschuss mit den neuen Richtlinien zur Wohnraumförderung soll in der Sommerpause erarbeitet und dann möglichst in der ersten Sitzung nach der Sommerpause im Hauptausschuss beraten werden.

2. Haushaltsmäßige Umsetzung

Die Programmjahre 2019 (4.000 WE) und 2020 (4.500 WE) werden zu einem gemeinsamen Programm 2019/20 mit insgesamt 8.500 WE zusammengefasst, welches vollständig nach den verbesserten Konditionen der WFB 2020 umgesetzt werden soll. Mit dem Bewilligungsvolumen des Wohnungsbauprogrammjahres 2019 nach alten Konditionen könnten rd. 3.000 WE nach den neuen Konditionen bewilligt werden. Für die Bewilligung der verbleibenden 1.000 WE ist im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2021/2022 Vorsorge bei 1295/88402 getroffen worden. Eine weitere Vorsorge wurde für den Fall getroffen, dass die 3.000 WE in 2019 aufgrund des verbleibenden kurzen Bewilligungszeitraums nicht vollständig umgesetzt werden können.“

Für Zuschüsse werden ab 2021 jährlich 20 Mio. € eingestellt, in 2019 und 2020 erfolgt eine anteilige Finanzierung entsprechend der geringeren Wohnungszahlen von 16 bzw. 18 Mio. €.

3. Fazit

Der Senat strebt an, mit Unterstützung des Hauptausschusses die im Haushalt 2019 veranschlagten Wohnraumförderungsmittel für die Förderung einer geringeren Anzahl an Sozialwohnungen im Wohnungsbauprogramm 2019 zu erhöhten Förderkonditionen zu nutzen, um Attentismus bei der Antragstellung zu vermeiden (sollte die Verbesserung erst 2020 eingeführt werden, werden die Verfahrensträger in 2019 wenig oder keine Anträge stellen) und den gestiegenen Bau- und Grundstückskosten nachzukommen. Für den Haushalt 2020 soll ein Ausgleich durch die Veranschlagung von Förderungsmitteln für ein höheres als in der Finanzplanung vorgesehenes Programmvolumen erfolgen. Die Anzahl der geförderten Wohnungen in den Wohnungsbauprogrammjahren 2019 und 2020 bleibt mit insgesamt 8.500 Wohnungen erhalten.

In Vertretung

Sebastian Scheel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen